



Office Market Trend

2009년 서울 오피스 시장 전망

2008년 하반기 이후 서브프라임 모기지론 사태에 이은 글로벌 금융위기, 그리고 금융위기가 실물경제로 전이되면서 오피스 시장에서도 수요, 임대, 매매가 등 전반에 걸쳐 변화가 일어나기 시작했다. 알투코리아부동산투자자문(주)는 1999년 1/4분기부터 2008년 4/4분기까지의 서울 오피스 시장의 공급, 공실률, 임대, 등의 시장자료와 GDP, 취업자수 등의 거시경제 지표를 분석하여 2009년 상반기 서울 오피스 시장을 전망하였다.

● 오피스 수요

2007년~2008년에 걸쳐 서울 오피스는 1%대의 낮은 공실률을 유지해 왔으나 2008년 4/4분기 이후 공실률이 증가하기 시작하였다. 오피스 공실률은 경기에 민감하게 반응하는 경향을 보여 왔으며 거시경제 지표와 비교했을 때 통상 2~3분기 정도의 시차를 두고 변화하고 있다. 지난 2008년 4/4분기의 공실률 증가는 2008년 2/4분기 이후 둔화된 경제성장에 기인한다고 할 수 있으며 작년 3/4분기 글로벌 금융위기 이후 현재까지 이어지고 있는 경기 침체는 최소 2009년 상반기까지 오피스시장에 영향을 미칠 것으로 전망된다

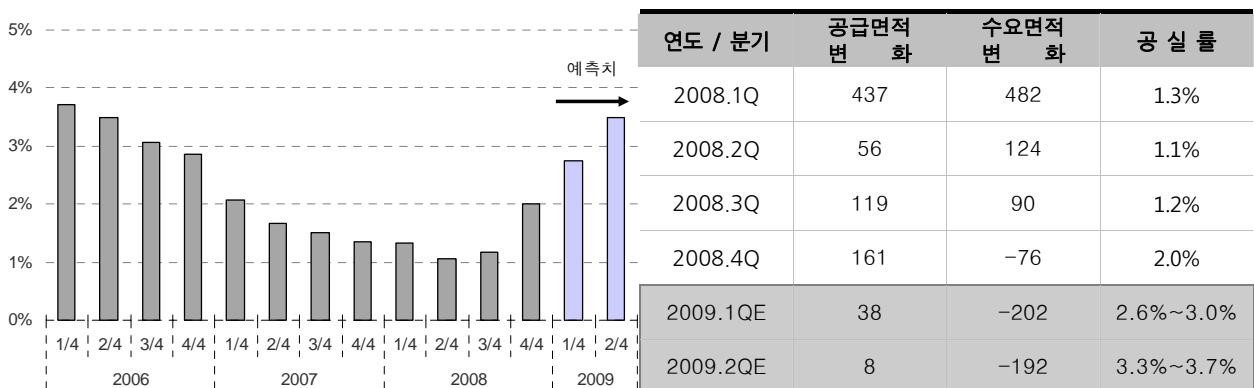
수요추정 모형과 금년 상반기의 오피스 공급계획 분석을 통해 오피스 수요와 공급량을 분석한 결과 서울 오피스의 공실률은 2009년 1/4분기 말 기준 2%대 후반, 2/4분기 말에는 3%대로 증가할 것으로 예측된다.

신축 중인 오피스를 기준으로 2009년에 58만㎡의 오피스가 공급될 예정으로 작년 64만㎡보다 공급규모가 작아서 2009년 공실률이 급격히 증가하지는 않을 것으로 보인다.

[서울오피스 공실률 변화 추이 및 예측]

[서울오피스 공실률 변화 추이 및 예측]

단위 천㎡





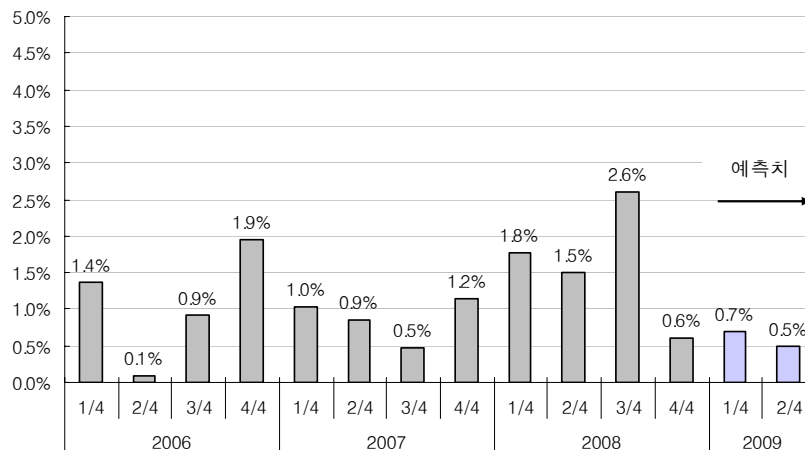
● 오피스 임대료

유래 없이 낮은 공실률을 유지해 온 서울 오피스의 임대료는 2007년 말부터 2008년 3/4분기까지 꾸준히 상승하였다. 공급부족, 매매가 상승 등이 그 원인이었으며 향후 대규모 공급으로 공실률이 상승할 것을 우려해 그 이전에 임대료를 인상하려는 움직임도 임대료 상승에 한몫을 한 것으로 보인다.

그러나 2008년 4/4분기에 오피스 임대수요가 줄어들면서 임대료 상승세가 한풀 꺾여서 전분기 대비 0.6% 상승에 그쳤다.

임대료 전망모형에 의한 추정결과 2009년 상반기의 임대료는 최근 경기침체와 공실 증가의 영향으로 1/4분기 0.7%, 2/4분기 0.5% 상승에 그칠 것으로 전망된다.

[서울오피스 월세상승률 추이]



● 오피스 매매시장

최근 경기침체 여파로 다수의 국내외 기업 및 투자기관들이 유동성 확보를 위해 오피스 빌딩 매각을 추진하면서 매매 물건이 시장에 속속 나오기 시작하고 있다.

그러나 신용경색으로 투자자가 금융기관에서 오피스 매입을 위한 자금을 대출 받는 것이 쉽지 않아져 연기금 등 투자여력이 충분한 매입주체를 제외하고 건물 매입에 나서기가 쉽지 않은 상황이며, 매매가가 하락세를 보이면서 지난해와 같은 높은 수익률을 기대하기 어려운 상황이다. 이러한 이유로 현재 매도/매수인 간의 큰 가격 격차를 보이면서 오피스 거래가 활발히 일어나지 않고 관망세를 보이고 있다. 거래가격에 있어서는 최근 거래된 도심의 K빌딩의 거래가가 ㎡당 440만원 수준으로 지난해 도심권역 거래가 수준인 ㎡당 500만원~600만원수준과 비교할 때 20%이상 하락한 가격으로 거래되었다. 다른 권역의 매물로 나와 있는 빌딩도 지난해 매매가 수준보다 20%이상 낮추어 가격조율을 하고 있어서 금년초부터 오피스 매매가의 하락이 본격화 될 전망이다. 이로써 지난해 5%이하까지 내려갔던 자본환원률(Cap.Rate)도 올해 6%~7% 수준으로 올라 갈 것으로 전망된다.

김태호 팀장 (thkim@r2korea.co.kr)